

套对房地产从业人员、房地产律师、房地产交易者都具价值的图书

房地产法理论与实务丛书

丛书主编/符启林

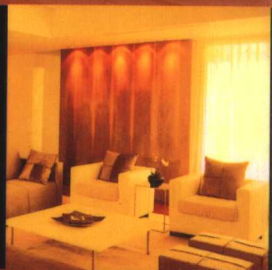
Series of Theories and Practice
on Real Estate Law

构筑房地产法律体系
掌握房地产法律实务

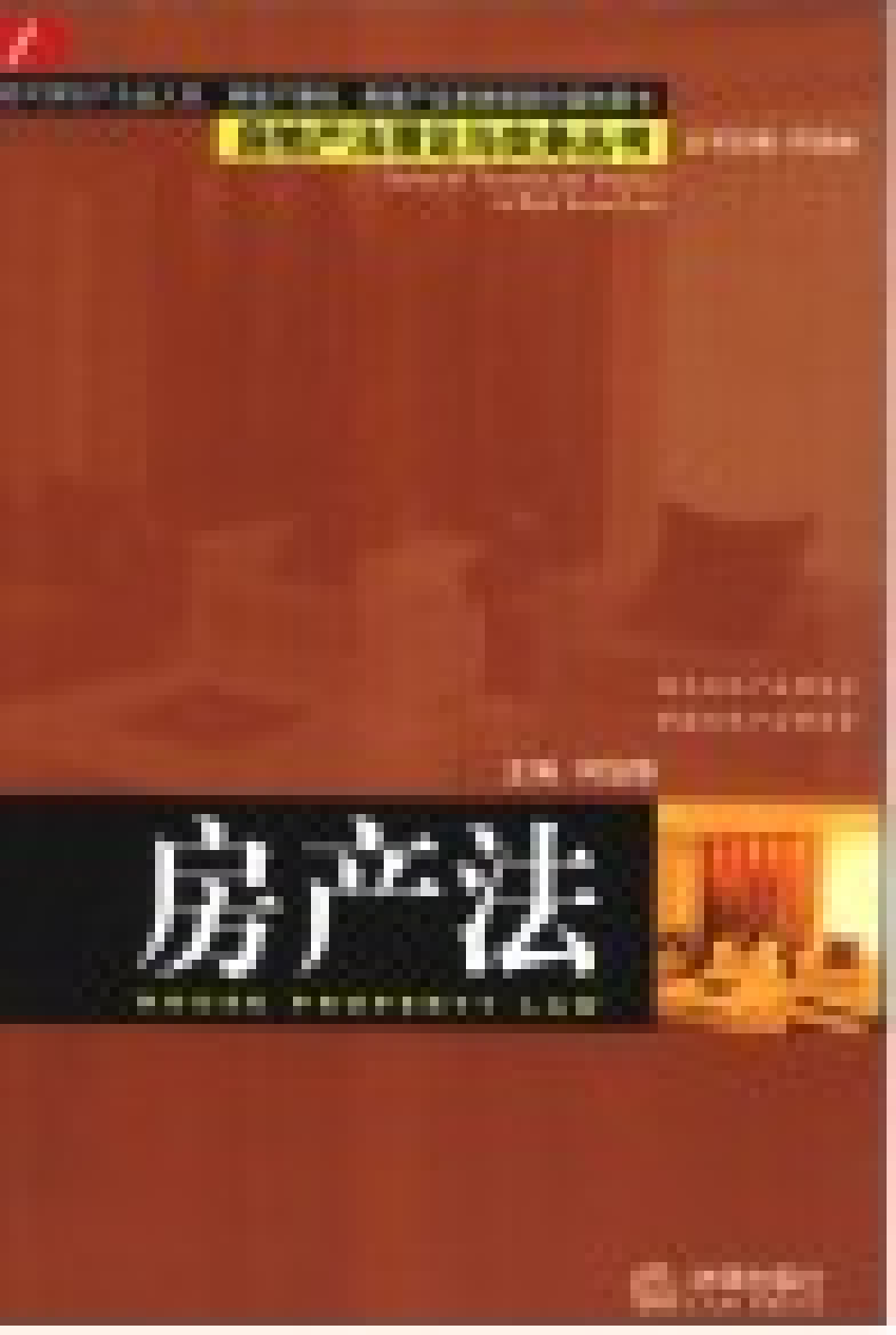
主编/何培华

房产法

HOUSE PROPERTY LAW



法律出版社
LAW PRESS



中国政法大学法学专业核心课程教材系列

中国政法大学法学专业核心课程教材系列

中国政法大学出版社

中国政法大学出版社

中国政法大学出版社

房产法

中国政法大学出版社



中国政法大学出版社

房地产法理论与实务丛书

Series of Theories and Practice
on Real Estate Law

丛书主编/符启林

参加本分册编写人员：

张 睿	第1、3章
何培华	第2、5章
尚云霞	第4章
张筱箴	第6章
符启林	第7章
周 慧	第8、9章
周 昊	第10、11章

主编/何培华

房地产法

HOUSE PROPERTY LAW



法律出版社
LAW PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房产法/何培林主编. —北京:法律出版社,
2002.12
(房地产法理论与实务丛书/符启林主编)
ISBN 7-5036-4091-X

I. 房… II. 何… III. 房地产业—法规—研究—
中国 IV. D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 098516 号

©法律出版社·中国

出版/法律出版社	编辑/法律应用出版中心
总发行/中国法律图书公司	经销/新华书店
印刷/北京中科印刷有限公司	责任印制/陶松
开本/A5	印张/14 字数/370 千
版本/2003 年 4 月第 1 版	印次/2003 年 4 月第 1 次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	电话/010-63939796
网址/www.lawpress.com.cn	传真/010-63939622
法律应用出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
电子邮件/yangyang@lawpress.com.cn	
读者热线/010-63939647	传真/010-63939650
中国法律图书公司/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)	
传真/010-63939777	销售热线/010-63939792
网址/www.Chinalaw-book.com	010-63939778
书号:ISBN 7-5036-4091-X/D·3809	
总定价:110.00 元	本册定价:30.00 元

总 序

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。随着社会的发展,房地产业已经成为国民经济的一个重要部门,在联合国 1986 年修订的《全部经济活动产业分类》的国际标准中列入十大经济活动的第八类;在我国现行的行业分类中列为第七类。这说明,无论在国际上还是在国内,房地产业都作为一个重要的独立的产业部门而存在。尤其在我国现阶段,房地产业作为一个朝阳产业已经成为国民经济发展的支柱之一,房地产市场也随着我国房地产管理体制的改革而逐渐深入和完善。当然,房地产市场的和谐运转和健康秩序的维持离不开健全的房地产法制建设。特别是在我们这样一个幅员辽阔、地区差异大的国度,健全和完善的房地产法制更是不可或缺。

房地产法是一门综合性的法律部门,它包括民法、经济法、行政法等法律规范,理论博大而精深,体系庞大而复杂,涉及到土地利用和城市建设规划、房地产用地开发、房屋建设、房地产金融、房地产交易、房地产抵押、房地产评估、房地产中介、房地产税费、物业管理等法律制度。在庞大的房地产法律体系中,我们选择了土地法、建筑法、房产法、物业管理法等四个基本且理论比较成熟的法律进行比较全面系统的研究和论述。在写作过程中,我们力争全面总结和体现最新的房地产法学理论,反映最新的立法和司法

实践。

土地是财富之母,也是整个社会经济发展的基础和前提;就房地产业而言,土地更是第一要素。土地的一个基本特征是它的稀缺性,如何有效配置土地资源就成为土地制度的一个核心问题。新中国废除了土地私有制,实行土地国家所有和集体所有的公有制,这就必然要求建立发达的土地使用制度,以实现土地的有效配置。土地法的基本使命就是在维护土地公有制的前提下,设计和保护各种土地使用权,建立和维护一个健全的土地市场。《土地法》分册以土地使用问题为中心,对土地所有权、土地使用权、土地抵押权、耕地、建设用地、土地市场、土地税费和管理等法律制度进行了研究和探讨。

有人说,建筑是凝固的音乐,音乐是流动的建筑。在房地产业中,建筑业是其中的一个有机组成部分;在房地产开发中,建筑是其中的一个重要环节;在房地产法中,建筑法是其中的一个基本组成部分。《建筑法》分册以我国现行建筑法为基本依据,结合有关的法律、法规和行政规章展开论述;以法学原理为指导,按照建筑工程建设的顺序依次论述;同时又集中系统阐述了一些贯穿于建筑工程建设全过程的重要问题,并在具体问题说明中,根据民事、经济、行政、刑事法律关系的不同分别进行梳理与解析。

安居才能乐业。改革开放以来,通过推进投资主体多元化、实行住房商品化和逐步引入市场机制,促进了住宅投资和住宅建设的持续高速增长,推动了房地产业的恢复和发展,也初步完成了解决城镇居民住房严重短缺问题的历史任务。这是我国住宅建设由计划经济型发展方式向市场导向型发展方式转变所进行的第一次重大转折,极大地调动了各方面住宅投资的积极性,为住宅建设和房地产业发展奠定了一个好的基础。为适应住房商品化改革和房地产市场的迅猛发展,《房产法》分册在现行房产法律法规的基础上,以房屋产权制度为核心,就房屋开发、房屋抵押、房屋租赁、房屋转让等房屋流转环节的法律问题进行了详细的论述,同时也对

实践中比较复杂的房屋拆迁和房产管理法律问题进行了探讨。

物业管理在国外有 100 多年的历史,在我国,从深圳开始到目前,只有 20 年左右的时间。在七、八年前,对普通老百姓来讲,物业管理还是一个新名词,好多人还不知道这个名词。但是现在,住宅小区作为城市的缩影,成为集居住、服务、经济功能为一体的社会,而物业管理也成为我国的新兴行业、朝阳产业。随着经济的发展和人民生活水平的不断提高,广大群众对物业管理的要求也会越来越高。物业管理的发展必须与人民群众日益增长的物质文化需求相适应。实践证明,物业业主的自治管理以及受托物业管理机构的专业管理有助于建立多层建筑和住宅小区物业所有人之间的和谐秩序。但与此同时,我国传统的房屋管理体制和物权法律结构阻碍了市场化物业管理的推行。一个完善的物业管理法律制度将有助于规范物业管理行业,维护业主权益,推动房地产市场,促进城市社区建设。《物业管理法》分册围绕业主自治与专业管理两大主题,分别就物业管理中主体、行为、责任的法律制度构建进行了论述。

最后需要说明的是,本丛书在主要章节后均精选了实践中的部分典型案例,以图读者能够通过真实案例的分析加强对法律规定的理解和运用。不过,由于作者才疏学浅,书中不足之处,敬请读者同仁不吝指教。

符启林

2003 年元月 10 日于法大

目 录

第一章 房产法概述	1
第一节 房产与房地产业	1
第二节 我国房产立法	10
第三节 房产法律关系	17
第二章 房屋产权制度	24
第一节 房屋产权概述	24
第二节 房屋所有权	32
第三节 建筑物区分所有权	43
第四节 房屋相邻关系	54
第五节 房屋使用权	60
第三章 房屋开发	67
第一节 房屋开发概述	67
第二节 房屋开发企业	74
第三节 房屋开发的规划管理	84
第四节 房屋建设的施工管理	89
第四章 房屋转让	100
第一节 房屋转让概述	100
第二节 房屋转让合同	127
第三节 商品房预售	140
第五章 房屋抵押	152

第一节 房屋抵押概述·····	152
第二节 房屋抵押权的设定·····	157
第三节 房屋抵押合同·····	169
第四节 房屋抵押权的实现·····	176
第六章 房屋租赁·····	182
第一节 房屋租赁概述·····	182
第二节 房屋租赁合同·····	194
第三节 房屋转租·····	225
第七章 房屋拆迁·····	236
第一节 房屋拆迁概述·····	236
第二节 房屋拆迁的形式与程序·····	248
第三节 房屋拆迁的补偿与安置·····	261
第八章 城镇公房制度改革·····	286
第一节 城镇住房制度改革概述·····	286
第二节 城镇住房制度改革的目标和前景·····	297
第三节 城镇公房出售·····	303
第四节 城镇公房租赁·····	314
第五节 完善我国房改制度的基本思路·····	323
第九章 房产税·····	328
第一节 房产税概述·····	328
第二节 房产税·····	332
第三节 房产税·····	351
第四节 我国房产税制度存在的问题及其改革 方案选择·····	354
第十章 房产管理·····	359
第一节 房产管理体制和机构·····	359
第二节 房屋产权登记·····	369
第三节 房屋产籍管理·····	383
第十一章 法律责任与纠纷的处理·····	390

第一节 法律责任·····	390
第二节 房产纠纷的处理·····	416

第一章 房产法概述

第一节 房产与房地产业

一、房产综述

(一)房产的概念和特征

房产既是一种客观存在的物质形态,又是一项法律上的财产。作为客观存在的物质形态,房产是指土地上的房屋等建筑物,但这种意义上的房产不是房产法所要研究和调整的对象。作为法律财产的房产,通常是指在法律上有明确所有权权属关系的房屋财产。“所谓房产,是指房屋财产,即指在法律上有明确的权属关系,在不同的所有者和使用者之间可以进行出租、出售或者由所有者自用或作其他用途的房屋。具体包括:住宅、厂房、仓库,以及商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等多方面的用房。”^①此种意

^① 参见习龙生等编著:《中国房地产法实务全书》,今日中国出版社1994年版,第34页。

义上的房产体现的是不同主体之间物质利益的权利义务关系。此外,由于农村的房产是与农民的宅基地和集体所有的土地联系在一起的,法律关系较简单,房产流转少,且我国现行房产法规规定的房产也大多限定在城市房产,因此本书所研究和探讨的主要是城市房产。

房产作为法律概念可以说是我国所特有的,即使是法国、日本等采分别主义处理土地与建筑物关系的国家也不存在独立于不动产制度的房产制度。房产在我国之所以能成为独立的法律概念,是由我国房地产管理和房地产立法传统决定的。一方面在房地产管理上我国从建国初期到现在一直实行土地与房屋分别管理,土地由土地部门管理,房屋由建设部门管理。而且我国实行土地公有制,任何个人或法人都不可能享有土地所有权,因此对房屋的权利即房产权利是他们更加关注的,也是法律调整的主要部分,房产与地产对权利人而言具有相对独立性;另一方面,我国的房地产立法在处理土地与建筑物的关系上采用的是分别主义,使建筑物可以与土地相分离而成为独立的不动产,而不是将土地与其上的建筑物视为一个不动产进行规制。此外,在立法中我国也有许多专门针对房产的立法,如《城市私有房屋管理规定》等。因此,尽管我国现在有房产与地产统一登记管理的趋势,土地公有制的存在和立法传统都决定了房产作为独立的法律概念存在的必要。

(二)房产的特征

房产与其他财产相比主要有以下特征:

1. 固定性

房产的固定性又可称为不可移动性,是指房产都是依附于一定土地上的建筑物,由于土地的不可移动也就决定了房产的固定性。房产的所有人无法改变房产的位置来适应市场和其他需要的。房产的流转客观上是房产权利的流转,而不同于动产在不同所有人之间的实际流转。但必须注意的是,随着科技的发展和应用,房产的固定性已不绝对,人们已经可以将整栋大楼进行一定距

离内的平移,尽管这种平移往往限于修路等公共需要。此外,那些被称之为房屋的活动房,如街头可移动的书报亭,本质上应属于动产,故不在本书所探讨的房产的范围之内。

2. 特定性

房产的特定性,是指每一个房产都是不同于其他房产的,基本上都是特定物。这是因为每一个房产所依附的土地不可能相同,再加上建筑时间、建筑材料、建筑设计等的不同,每一个房产必然是特定的。即使是同一栋楼房的不同单元也会因楼层、朝向、户型等各不相同而为特定的房产。因此,从严格意义上讲,没有两宗完全相同的房产。

3. 稀缺性

房产的稀缺性,是指房产作为商品相对于其他商品而言是稀缺的,这是由土地的稀缺性所决定的,特别是特定地段或特定用途的房产更具有稀缺性。例如,北京二环以内的房产数量就极为有限,这也是房产价格比较高昂的主要原因之一。而且房产的稀缺性是其本质特征,是无法通过扩大开发规模而得到根本解决的。

(三)房产与地产的关系

地产是作为财产的土地,亦指从事土地开发和经营的产业。通常与房产相结合称为房地产业,是现代国民经济的一个重要部门。^① 因此有必要对房产与地产的关系进行分析和探讨。

1. 房产与地产的结合关系

将房地产划分为房产与地产虽是客观存在和需要,但房产与地产的基本关系是相互结合的关系。房产与地产具有“房依地建,地为房载,房地不可分离”的属性。无论房地产的开发还是房地产的销售,房产与地产始终是相互结合的。地产的开发是房产开发的基础和前提,房产开发则是地产开发的目的。房产必须与地产相结合才能存在,而地产之上无房产,其价值亦会大打折扣,而且

^① 参见于光远:《经济大辞典》,经济管理出版社1991年版,第622页。

在我国土地是不能买卖的,房产的价值往往包括了所在地产的价值,即获得该地产使用权的对价。

此外,在房产与地产的结合关系中,还应认识到地产的基础作用,房产客观上是依附于地产的。这表现为地产可以绝对地独立于房产存在,房产则不可能绝对独立于地产存在;房产会不断损耗和灭失,而房产所在之地产则可永续存在和利用。

2. 房产与地产相对独立的关系

房屋虽然必然是建筑于一定的土地之上的,但房产与地产是可以相对独立的。一方面我国法律历来对土地与房屋实行分别立法和管理,将房屋与土地区分为房产与地产两种不动产,且房产与地产的所有人经常是不一致的,因此两者之间有相对的独立性。另一方面,我国的土地公有制决定了土地不能为个人或法人所有,若不承认房产与地产的相对独立的关系,则将产生所有房屋都归公有或私人拥有土地所有权的矛盾与冲突。承认房产与地产相对独立的关系才能有效地解决土地公有制与房屋可以私人所有的矛盾,房产所有人可以独立地享有房产权利而不享有房产所在土地的所有权。

在理解房产与地产相对独立的关系时,必须注意的是两者之间的独立是相对的,而不能绝对化。因为房产毕竟是不可能离开地产在客观上独立存在的,而且房产与地产存在所有权统一的情形,如国有土地与国有房屋的结合。

(四)房产的分类

房产按用途不同可分为以下种类:^①

1. 住宅,即供人居住生活的建筑物,是最重要的生活资料,一般占城市房屋总量的半数左右;

2. 生产用房,指物质生产部门作为基本生产要素使用的房

^① 参见梁书文等主编:《最新房地产法实用全书》,人民法院出版社1996年版,第88页;温世扬、宁立志主编:《房地产法教程》,武汉大学出版社1996年版,第1页。

屋,包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等;

3. 营业用房,指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其他经营性服务等第三产业所使用的房屋,既包括直接用于营业活动的房屋,也包括办公室、仓库、堆栈等辅助用房;

4. 行政用房,指党、政、军机关,工、青、妇团体,民主党派等的办公用房及其辅助用房;

5. 其他专业用房,指文化、教育、科技、卫生、体育用房,外国驻华机构用房,宗教用房,等等。

房产按产权性质不同则可分为以下种类:^①

1. 国有房产

国有房产,是指归国家所有的房产,包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。国有房产分三类:(1)直管产,指由政府接管、国家经租、收购、新建、扩建的房产(房屋所有权已正式划拨单位的除外),大多数由政府房地产部门直接管理、出租、维修,少部分免租拨借给单位使用。(2)自管产,包括国家划拨给全民所有制单位所有以及全民所有制单位自筹资金购建的房产。(3)军产,指中国人民解放军部队所有的房产(包括由国家划拨的房产、利用军费开支购建的房产以及军队自筹资金购建的房产)。

2. 集体所有房产

集体所有房产又叫集体产,指城市集体所有制单位所有的房产,即集体所有制单位投资建造、购买的房产。

3. 私有房产

私有房产,指私人所有的房产,包括:(1)私产,指中国公民所投资建造、购买的房产,含按照房改政策职工个人以优惠价、标准

^① 参见汇文:“房产分类门儿清”,载《北京房地产》2000年第10期;《关于北京市房地产权属登记、测绘工作中需要明确的有关问题的通知》;《北京市地籍测绘细则》。

价购买的拥有部分产权的住房;(2)港澳台私产,指港澳台同胞、海外侨胞在华所投资建造、购买的房产;(3)外侨私产,指在华的外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产;(4)私企私产,指中国公民投资的私营企业(私营独资企业、私营合伙企业和私营有限责任公司)所投资建造、购买的房产。

4. 联营企业房产

联营企业房产,是指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

5. 股份制企业房产

股份制企业房产,是指股份制企业所投资建造或购买的房产,包括股份有限公司投资建造或购买的房产。

6. 涉外房产

涉外房产,指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产,包括港澳台胞以合资、合作或独资在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。

7. 其他房产

其他房产,指不属于以上各类产别的房屋,主要包括因所有权人不明,由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房屋以及宗教、寺庙等房产。

二、房产业综述

(一)房产业的概念和性质

房地产业,是指从事房产开发、经营、管理和服务的产业。房地产业主要包括房屋的建设、维修、管理,房屋所有权的买卖、租赁,房屋抵押等以及由此形成的房地产市场。房地产业不同于房产,它不是法律财产,而是一个以房产为经营客体的经营性行业。房地产业实际是房地产业的组成部分,与地产业一同构成房地产业。房地产业虽然与建筑业有密切的联系,但房地产业不等同于建筑业,建筑业完

全是物质生产部门,房地产业则兼有生产、经营、管理和服务等多种经营。

无论是按照联合国制定的《国际标准行业分类》,还是我国的《国民经济行业分类和代码》的标准,房地产业在性质上都是第三产业,属服务部门类。作为房地产业组成部分的房地产业在性质上也必然属于第三产业。房地产业从广义上讲又具有综合产业性,房产的开发建设与建筑、冶金、能源等第二产业部门紧密相关,房产的经营和服务则与金融、信贷、商业等其他第三产业部门直接联系并相互影响。因此,广义的房地产业实际是以上述第二及第三产业部门的相关行为为基础组成和发展起来的综合性第三产业。

(二) 房地产业的作用

房地产业作为国民经济的重要产业部门,对人民生活水平提高和经济发展等有着十分重要的作用。一方面,房地产业的发展为国民经济的发展提供了基本的物质保证,是与社会生产生活密切相关的基础性产业。因为无论是经济建设还是人民的日常生活都离不开房产,没有必要的房屋设施,生产和生活都是空谈。发展房地产业既有利于提高人民的生活质量,也有利于经济生产和建设。特别是在改革开放的今天,房地产业的发展也为我国进一步改善投资环境,扩大对外开放创造了更加有利的条件。

另一方面,由于房地产业涉及建筑、金融等多种行业和领域,它的发展有利于带动相关产业的完善和发展,有利于社会主义市场经济体系的完善,具有先导产业的作用。我国近几年房地产业的发展已经充分说明了其先导作用,带动了建筑、建材、房地产金融等行业和领域的发展和繁荣。此外,随着现代城市经济的发展,房产在国家物质财富中所占的比重不断提高,房地产业已成为国民经济的支柱性产业。房地产业也是国家财政收入的重要来源。早在1994年,我国房地产开发经营收入就达1632亿元,其中商品住宅销售收入占全部收入的65%,其他商品房销售收入占10.2%,其他营业收入占12.2%,其中个人购房占到全部商品房销售收入的